

**Hol´ mich aus dem Dornröschenschlaf! Zinshaus im  
Zentrum von Baden**



**Objektnummer: 16612**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1832
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	416,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	6
<b>Garten:</b>	1.250,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	39,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Marianne Pargan**

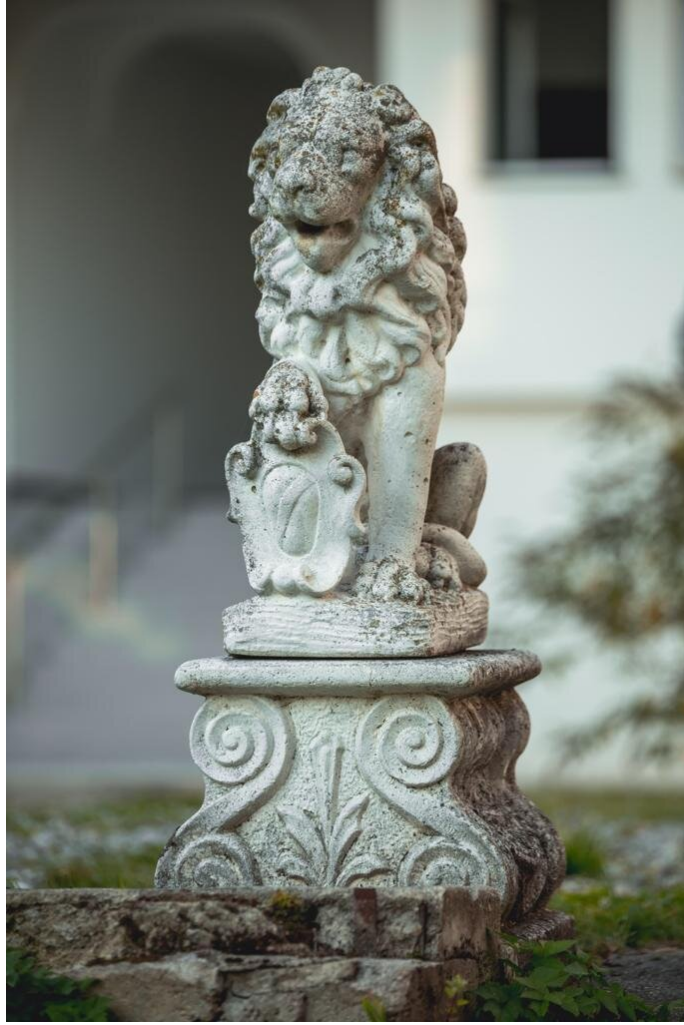
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 676 3399170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















SOUTERRAIN

PASTEFRE

1 STOCK

PARTIERRE



SOUTERRAIN



## Objektbeschreibung

Dieser Stilaltbau wurde 1832 als Zinshaus errichtet und hat seither unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) gefunden. Die Liegenschaft besteht derzeit aus sechs teilweise renovierungsbedürftigen Wohnungen und zwei Rohdachböden mit Ausbaupotential. Das Haus ist teilunterkellert. Am Grundstück kann nicht geparkt werden.

Die Wohnungsgrößen:

2. 90,97 m<sup>2</sup> (erster Stock),
4. 58,82 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss),
6. 64,72 m<sup>2</sup> (Souterrain Zubau)
8. 39,33 m<sup>2</sup> (Souterrain Zubau, könnte Ihnen den Keller ersetzen),
10. 70,59 m<sup>2</sup> (1. Stock Hauptgebäude/Zubau)
12. 39,3 m<sup>2</sup> (1. Stock Zubau)

Fünf der sechs Wohnungen sind zum riesigen Garten Richtung Süden ausgerichtet. Die beiden Dachböden der Liegenschaft sind aktuell nicht ausgebaut und bieten das wirkliche Potenzial. Hier könne Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und richtige Traumwohnungen schaffen, die dann auch frei vermietet werden dürfen. Das Bestandsobjekt selbst kann noch um ca. 200 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Der große Garten der Liegenschaft bietet für den Eigentümer und seine Mieter einen tollen Mehrwert und Erholungsmöglichkeit. Über eine kleine Brücke, die sich im hinteren Teil des Gartens befindet, gelangt man direkt in die wunderschöne Parklandschaft Badens.

Das bestandsfreie Objekt kann aufgrund der Fassade, die unter Ensembleschutz steht, nur behutsam und im Einvernehmen mit der Badener Baubehörde unter Einbeziehung des Denkmalschutzes erweitert werden. Diesbezügliche Pläne wurden bereits ausgearbeitet, dann aber nicht umgesetzt. Eine Renovierung des Altbestandes und die anschließende Vermietung der Wohnungen wäre aufgrund der gefragten Lage und der hohen Nachfrage nach Wohnraum

in Baden ebenfalls sinnvoll. Eine gewerbliche Nutzung ist ebenso möglich wie die Zusammenlegung einzelner Wohnungen.

Das Haus befindet sich in absoluter **Badener Bestlage**, 5 Minuten zu Fuß ins Zentrum und über einen Fußweg direkt mit dem Doblhoffpark verbunden.

Nützen Sie die Gelegenheit, in dieser begehrten Lage in der bekannten Kaiserstadt Eigentum zu erwerben!

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Baden ist bekannt für seine hervorragende Lebensqualität. Die Stadt ist als Kur- und Schulstadt am Rande des Wienerwaldes bekannt und der ideale Ort, in der Nähe einer Großstadt zu leben und gleichzeitig in wenigen Minuten im Wienerwald zu sein. Wander- und Spazierwege, mehrere Parks und das Rosarium, ein dichtes Radwegnetz, Mountainbike- und Laufstrecken, Kultur und beste Infrastruktur sind hier für jede Lebenslage vorhanden.

In Baden finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, das Landesklinikum Baden, die Volksschule, eine Vielzahl an höheren Schulen, Kindergärten, Supermärkte uvm. Eine Bäckerei, die Römertherme mit dem angeschlossenen Fitnesscenter, mehrere Ärzte und das Strandbad sind nur 2-5 Gehminuten entfernt. Der Genussmarkt und der Grüne Markt versorgen Sie mit regionalen Schmankerln genauso wie mit internationalen Köstlichkeiten. Die vielen Veranstaltungen im Badener Stadtzentrum haben die Kurstadt weithin bekannt gemacht und machen Baden so beliebt bei Alt und Jung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Ein Bus (Haltestelle 1 min entfernt) bringt Sie direkt in die Innenstadt (Josefsplatz) oder zum Bahnhof der Südbahn, mit der Sie die schnellste Verbindung nach Wien oder Bad Vöslau erreichen.

Die Shopping City Süd und Wien-Meidling sowie die Wiener Innenstadt erreichen Sie auch bequem mit der Badener Bahn, die ebenfalls eine regelmäßige und schnelle Verbindung bietet.

Die angrenzenden Gemeinden sind mit mehreren Buslinien zu erreichen.

Diese Villa ist durch die einzigartige Lage ein Rückzugsort, der Ihnen Raum für Entfaltung und Inspiration bietet.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und den Plänen an!**

**Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Marianne Pargan**

**Akad. Immobilientreuhänderin**

[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

**Alexander Ringsmuth Immobilien**

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap